

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

165 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



30 %

Anteil internationales Kapital



3,80 %

Bürospitzenrendite, netto



45 %

Büroanteil Transaktionsvolumen



KONJUNKTURINDIKATOREN

J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt
Frankfurt (Mär. 2023)



324.700

Bürobeschäftigte Stadt
Frankfurt (Mär. 2023)



3,50 %

EZB-Leitzins
(Mär. 2023)



2,34 %

Bruttorendite 10-Jahres
Staatsanleihe (Q1 2023)



Quellen: AgenturfürArbeit, EZB, Moody's Analytics

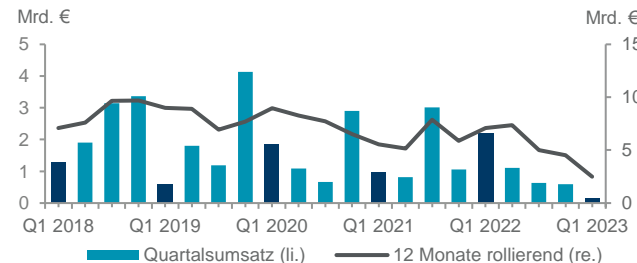
FRANKFURTER INVESTMENTMARKT IN SCHOCKSTARRE

Das Investmentvolumen für gewerblich genutzte Immobilien und Entwicklungsgrundstücke am Frankfurter Investmentmarkt beträgt im 1. Quartal 2023 rund 165 Mio. €. Im Zuge der Alstria-Übernahme durch Brookfield sowie dem Verkauf des Marieturms im 1. Quartal 2022 lag das Vorjahresergebnis mit knapp 2,2 Mrd. € zum Jahresbeginn ausgesprochen hoch. Somit beläuft sich der Umsatzrückgang im Jahresvergleich auf 93 %. Auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 85 % verfehlt. Ein noch niedrigeres Ergebnis innerhalb der ersten drei Monate eines Jahres gab es zuletzt vor 13 Jahren.

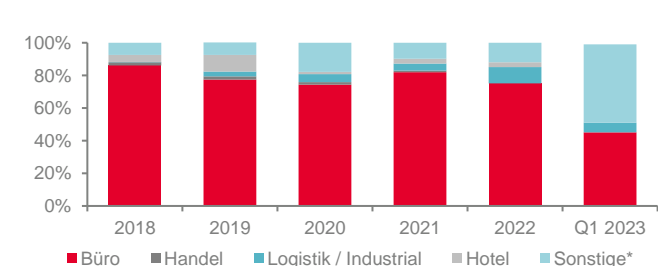
Mit knapp 80 Mio. € entfallen 48 % des verzeichneten Transaktionsvolumens auf Grundstücke, mischgenutzte Objekte und Rechenzentren. Hier stellte der Verkauf eines Entwicklungsgrundstücks zwischen der Rathenaustraße und der Dornhofstraße in Neu-Isenburg von der HIK Gewerbepark GmbH an Goodman die größte Transaktion innerhalb des Quartals dar. Der zweitstärkste Umsatz wurde durch die Assetklasse Büro mit circa 45 % (rund 75 Mio. €) generiert. Eine der wenigen Transaktionen dieser Assetklasse stellte der Verkauf des Bürogebäudes Frankenallee 2-4 von der Barmenia Versicherung an Hamburg Team im Teilmarkt Frankfurt-West dar. Logistik- und Industrialimmobilien machten mit rund 10 Mio. € einen Anteil von 6 % aus. Verkäufe von Einzelhandelsimmobilien sowie Hotels fanden innerhalb des 1. Quartals nicht statt.

In den vergangenen zwölf Monaten zählte Cushman & Wakefield im Frankfurter Marktgebiet abgebrochene oder angehaltene Transaktionen (so genannte Broken Deals) im Volumen von mehr als 2 Mrd. €. Diese Zahl verdeutlicht den durch das veränderte Finanzierungsumfeld hervorgerufenen Aktivitätsrückgang im Handel mit gewerblichen Immobilien.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Büro, Handel, Logistik / Industrial, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke)

OPPORTUNISTIC STÄRKSTE RISIKOKLASSE

Den Schwerpunkt der Transaktionen innerhalb des 1. Quartals bildeten Objekte der Risikoklassen Opportunistic und Value-Add, die hauptsächlich in Randlagen des Marktgebietes generiert wurden. Dazu zählen unter anderem der Verkauf der Frankenallee sowie die Grundstückstransaktion in Neu-Isenburg. Mit 56 % entfallen auf diese beiden Risikoklassen mehr als die Hälfte des erzielten Gesamtvolumens.

RENDITEN STEIGEN WEITER

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte mit erstklassiger Qualität in Spitzenlagen liegt Ende des 1. Quartals 2023 bei 3,80 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht das einem Anstieg von 45 Basispunkten. Auch in dezentralen Lagen steigt die Nettoanfangsrendite auf 5,50 % und liegt damit 50 Basispunkte über dem Wert des Vorquartals.

Erstklassige Logistikimmobilien werden aktuell mit einer Spitzenrendite von 4,15 % gehandelt. Dieser Wert entspricht einem Anstieg um 15 Basispunkte gegenüber Ende Dezember 2022. Für innerstädtische Geschäftshäuser wurden 4,10 % notiert und damit 35 Basispunkte mehr als im 4. Quartal 2022. Die Spitzenrendite hat damit erstmals seit 2014 die 4 Prozent-Marke überschritten.

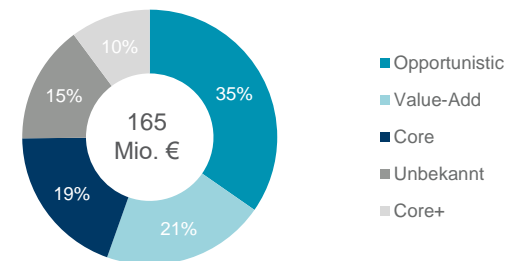
KEINE TRANSAKTION ÜBER 30 MIO €

Im 1. Quartal 2023 fanden ausschließlich Transaktionen im kleinvolumigen Bereich bis 30 Mio. € statt. Verkäufe im großvolumigen Bereich ab 50 Mio. € konnten durch die Zurückhaltung institutioneller Investoren bisher nicht generiert werden.

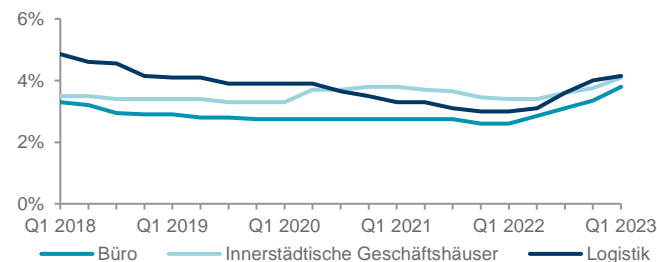
Ausblick

- Durch die anhaltend hohe Inflation kann im Jahresverlauf 2023 mit weiteren Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) gerechnet werden.
- Aufgrund der weiterhin unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite trübt sich die Aussicht auf eine Umsatzerholung zur zweiten Jahreshälfte ein.
- Das niedrige Ergebnis des 1. Quartals am Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt kann zugleich als Zeichen für ein rekordverdächtig niedrig ausfallendes Gesamttransaktionsvolumen 2023 interpretiert werden.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH RISIKOKLASSEN Q1 2023

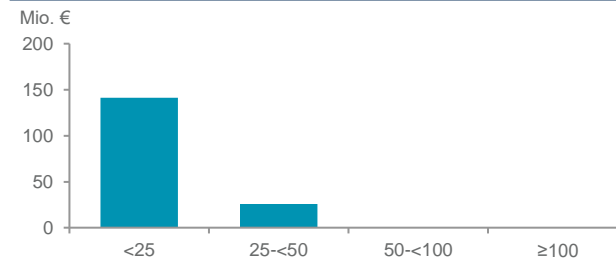


SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* Nettoanfangsrendite in der jeweiligen Nutzungsart

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH GRÖßENKLASSEN Q1 2023*



* Einzelne Größenklassen jeweils in Millionen Euro

MARKTSTATISTIK Q1 2023

MARKT	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Anteil Büroinvestments	Anteil Handelsinvestments	Anteil Industrialinvestments	Anteil internationales Kapital	Spitzenrendite Büro*	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser*	Spitzenrendite Logistik*
Frankfurt	0,17	45%	0%	6%	30%	3,80%	4,10%	4,15%
Veränderung J/J	-93%	-37 PP	0 PP	-3 PP	-53 PP	+120 BPS	+70 BPS	+115 BPS
Top-7 Märkte	2,62	23%	38%	13%	53%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-73%	-54 PP	+35 PP	+4 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS
Deutschland	5,08	21%	31%	16%	34%	3,83%	3,90%	4,15%
Veränderung J/J	-72%	-32 PP	+18 PP	-5 PP	-16 PP	+109 BPS	+53 BPS	+114 BPS

*Spitzenrendite ist Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top-7 Märkte.

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2023

Objekt / Adresse	Quartal	Hauptnutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Rathenaustraße 29-31	Q1	Grundstück	Neu-Isenburg	HIK Gewerbepark GmbH / Goodman	vertraulich
Frankenallee 2-4	Q1	Büro	Frankfurt	Barmenia / Hamburg Team Investment Management	vertraulich

Michael Fleck

Head of Capital Markets Frankfurt

Tel: +49 69 50 60 73 237

michael.fleck@cushwake.com

Nina Ranzenberger

Research Analyst

Tel: +49 69 50 60 73 072

nina.ranzenberger@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

Ursula Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory and Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.